

COURRIER ARRIVE LE

08 MARS 2022

DDTM 13

DIRECTION Marseille, le 23 février 2022

Mme Anne ROBERT-CHARY

Commissaire-Enquêteur

Département des Bouches-du-Rhône

COMMUNE DE LA FARE LES OLIVIERS

Modification N°9 du Plan Local d'Urbanisme :

- Autoriser une emprise au sol de 100% des gabarits constructibles pour la création de logements locatifs sociaux et logements locatifs intermédiaires au lieu de 50%, sans modifier le nombre total de logements autorisés par l'OAP.
- En page 21 de l'OAP : remplacement du terme « conserver » par « privilégier » « une exposition au sud pour tous les logements ».
- Modification du règlement :
 - (Article 1) Zone 1 AU : interdiction des ICPE dans la zone ;
 - (Article 6) « *Les constructions doivent s'implanter à une distance au moins égale à 4 mètres de l'alignement des voies publiques* » (3 mètres auparavant) ;
 - (Article 7) dans les zones U : « *les bassins des piscines doivent être implantés à une distance au moins égale à 1 mètre des limites séparatives* ».

Arrêté Municipal en date du 4 juin 2021

Enquête publique du lundi 3 janvier 2022 au vendredi 4 février 2022

Dossier E 013-200054807-20211019-25-21AR – Commune de LA FARE LES OLIVIERS- Modification N°9 du Plan Local d'Urbanisme

A – RAPPORT DU COMMISSAIRE-ENQUETEUR :

Sommaire :

A 1 – OBJET DE L'ENQUETE

A2 – CADRE JURIDIQUE DE L'ENQUETE

A3- PRESENTATION DE LA COMMUNE DE LA FARE LES OLIVIERS

A4-PRESENTATION DU PROJET DE MODIFICATION N°9 DU P.L.U.

A5- LE DOSSIER SOUMIS A L'ENQUETE

A6- ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE

- Désignation du Commissaire-Enquêteur
- Arrêté Municipal
- Publicité et Information du public
- Déroulement de l'Enquête

A7 – AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES

A8 – OBSERVATIONS DU PUBLIC

A9- LE PROCES-VERBAL DE SYNTHESE/LE MEMOIRE EN REPONSE

Annexes :

- Procès-Verbal de Synthèse des observations remis en date du 7 février 2022 par courrier électronique et envoyé le 8 février 2022 par courrier recommandé avec accusé de réception
- Mémoire en réponse de la Commune en date du 17 février 2022
- Copie du certificat d'affichage en date du 9 février 2022

A1 - OBJET DE L'ENQUETE

La commune de LA FARE LES OLIVIERS souhaite :

- Augmenter des gabarits constructibles pour la création de logements locatifs sociaux et logements locatifs intermédiaires ;
- Permettre une plus grande flexibilité de construction, dont de petits collectifs, pour les logements sociaux ;
- Interdire l'installation d'ICPE (Installations Classées pour la Protection de l'Environnement) en zone 1AU sachant que la création d'entrepôts est déjà interdite ;
- Instaurer une implantation des constructions à 4 mètres de l'alignement des voies publiques dans les zones UC, UP, 1AU, 1AUE et 2AUE
- Modifier l'implantation des piscines : à au moins 1 mètre des limites séparatives.

En conséquence, la commune de LA FARE LES OLIVIERS a sollicité le Conseil de Territoire par courrier en date du 1^{er} février 2021 afin qu'il saisisse le Conseil de la Métropole pour l'engagement d'une procédure de modification n°9 du PLU afin de modifier les principes d'aménagement de l'OAP (Orientations d'Aménagement et de Programmation) des Trompettes, et de modifier le règlement.

Le Conseil de la Métropole a sollicité de la Présidente de la Métropole Aix-Marseille-Provence l'engagement de la procédure de modification n°9 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de LA FARE-LES-OLIVIERS en date du 31 mai 2021.

La Métropole par délibération du Conseil de la Métropole du 4 juin 2021 a sollicité de sa Présidente, l'engagement de la procédure de modification N°9 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de LA FARE-LES-OLIVIERS.

A2 - CADRE JURIDIQUE DE L'ENQUETE

- Le Code de l'Urbanisme et notamment les articles R111-2, R111-3-2, R111-4, R111-14-2, R111-21 du Code de l'Urbanisme ;
- Le Code de l'Environnement et notamment la loi n°2010-788 du 12 juillet 2010 portant Engagement National pour l'Environnement (ENE) ;
- La loi n°2014-58 du 27 janvier 2014 de Modernisation de l'Action Publique Territoriale et d'Affirmation des Métropoles (MAPTAM) ;
- La loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR) ;
- La loi n°2020-1545 du 20 décembre 2014 de Simplification de la Vie des Entreprises et portant dispositions diverses de simplification et de clarification du droit et des procédures administratives (SVE) ;
- La loi n°2015-991 du 7 août 2015 portant une Nouvelle Organisation Territoriale de la République (NOTRE) ;
- Le Décret n°2015-1085 du 28 août 2015 portant création de la Métropole Aix-Marseille-Provence ;
- Le décret n°2015-1520 du 23 novembre 2015 portant fixation des limites des territoires de la Métropole Aix-Marseille Provence ;
- La loi n°2020-290 du 23 mars 2020 d'urgence pour faire face à l'épidémie de COVID-19 ;
- La loi n°2020-546 du 11 mai 2020 prorogeant l'état d'urgence sanitaire et complétant ses dispositions ;
- L'ordonnance 2020-330 du 25 mars 2020 relative aux mesures de continuité budgétaire financière et fiscale des collectivités territoriales et des établissements publics locaux afin de faire face aux conséquences de l'épidémie de COVID-19 .
- L'ordonnance 2020-391 du 1^{er} avril 2020 visant à assurer la continuité du fonctionnement des institutions locales et de l'exercice des compétences des collectivités territoriales et des établissements publics locaux afin de faire face à l'épidémie de COVID-19 ;
- L'ordonnance 2020-560 du 13 mai 2020 fixant les délais applicables à diverses procédures pendant la période d'urgence sanitaire ;
- La délibération n°FBPA 055-9157/20/CM du Conseil de la Métropole du 17 décembre 2020 de délégation de compétences du Conseil de la Métropole au Conseil de Territoire du Pays Salonais ;
- La délibération cadre n°URB 001-3559/18/CM du Conseil de la Métropole du 15 février 2018 de répartition des compétences relatives à la modification des documents d'urbanisme (Plan d'Occupation des Sols et Plan Local d'Urbanisme) entre le Conseil de la Métropole, le Conseil de Territoire et leurs présidents respectifs ;
- La délibération n°URB 013-10149/21/CM du Conseil de la Métropole du 4 juin 2021 relative à l'engagement de la procédure de modification n°9 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de La Fare les Oliviers ;

- L'arrêté n°21/570/CM du 7 juillet 2021 portant engagement de la procédure de modification n°9 du PLU de La Fare les Oliviers ;
- La décision n°E21000111/13 du 6 octobre 2021 me désignant en qualité de commissaire enquêteur ;
- La décision n°CU-2021-2966 rendue le 23 novembre 2021 par la Mission Régionale d'Autorité Environnementale ;

A3 - PRESENTATION DE LA COMMUNE DE LA FARE LES OLIVIERS

A.3.1. Situation :

La commune de LA FARE LES OLIVIERS est située dans le département des Bouches-du-Rhône, en région Provence-Alpes-Côte d'Azur. Elle fait partie de la métropole Aix-Marseille-Provence.

Elle est localisée entre Coudoux à l'est, Lançon-de-Provence au nord et à l'ouest, Berre-l'Étang au sud ouest et Velaux au sud-est. Construite à flanc de colline sur le massif du Mauribas sur la rive droite de l'Arc, de part et d'autre de l'ancienne départementale 10. Elle est limitée à l'est par Berre l'étang, au-delà de la départementale 113 et à l'ouest par l'autoroute 7 (vallon de la Vautubière) qui la sépare de Coudoux, au sud par l'Arc et au nord par la plaine de la Vautade. Elle est surplombée par le Castellans et le Pas du Renarde.



L'altitude moyenne de La Fare-les-Oliviers est de 55 mètres environ. Sa superficie est de 13.98 km². Sa latitude est de 43.551 degrés Nord et sa longitude de 5.194 degrés Est. Les villes et villages proches de La Fare-les-Oliviers sont : Coudoux (13111) à 4.65 km, Velaux (13880) à 5.76 km, Lançon-Provence (13680) à 7.11 km, Rognac (13340) à 7.50 km, Berre-l'Étang (13130) à 8.03 km.

A.3.2. Généralités :

La ville de La Fare-les-Oliviers appartient à l'arrondissement d'Aix-en-Provence et au canton de Pélissanne. Le code postal de la ville de La Fare-les-Oliviers est le 13580 et son code Insee est le 13037. Les habitants de La Fare-les-Oliviers se nomment les Farens et les Farences ou les Farencs et les Farencques.

La déviation, demandée pendant près de 30 ans, a été mise en circulation le 15 juillet 2015 après 5 ans de travaux. La commune n'est donc plus traversée par de nombreux poids lourds.

A.3.3. Population :

La commune possède deux écoles primaires, deux maternelles et un collège.

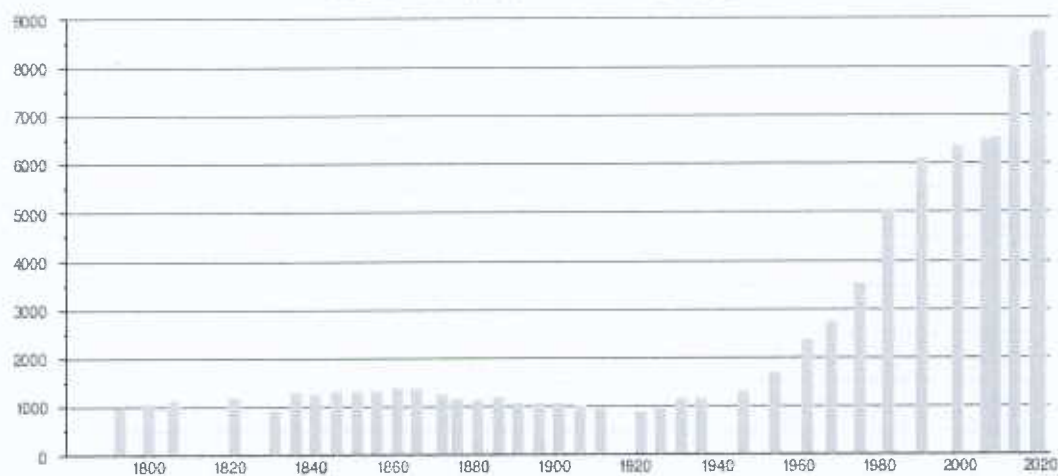
À partir de 2006, les populations légales des communes sont publiées annuellement par l'Insee. Pour les communes de moins de 10 000 habitants, une enquête de recensement portant sur toute la population est réalisée tous les cinq ans, les populations légales des années intermédiaires étant quant à elles estimées par interpolation ou extrapolation.

Commune de moins de 10.000 habitants les recensements sont résumés dans les tableaux suivants :

Évolution de la population [\[modifier\]](#)

1793	1800	1806	1821	1831	1836	1841	1846	1851
980	1 069	1 129	1 208	909	1 293	1 260	1 316	1 306
1856	1861	1866	1872	1876	1881	1886	1891	1896
1 329	1 380	1 372	1 272	1 176	1 129	1 193	1 080	1 084
1901	1906	1911	1921	1926	1931	1936	1946	1954
1 066	1 022	954	887	951	1 149	1 160	1 329	1 680
1962	1968	1975	1982	1990	1999	2006	2008	2013
2 370	2 747	3 526	5 043	6 095	6 334	6 476	6 526	7 980
2018	2019	-	-	-	-	-	-	-
8 666	8 744	-	-	-	-	-	-	-

Histogramme de l'évolution démographique

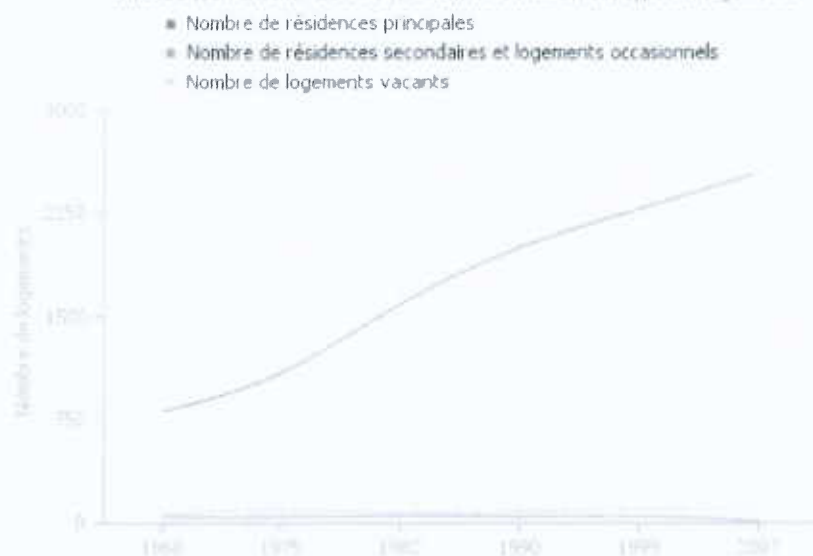


Sources : base Cassini de l'EHESS et base Insee.

A.3.4. Logements :

Le nombre de logements a fortement augmenté ces dernières années comme le montrent les chiffres suivants :





Evolution des logements de La Fare-les-Oliviers de 1968 à 2007

A.3.5. Activités économiques :

Parmi les principales entreprises situées sur la commune, on peut citer :

- 1°) La Société Provençale d'Aromathérapie : fabrication de produits d'aromathérapie et de phytothérapie ;
- 2°) La société Probionat Provence : fabrication de produits cosmétiques ;
- 3°) Les Vignerons du Castellans : coopérative vinicole ;
- 4°) Le Moulin à huile de La Fare-les-Oliviers : fabrication d'huile d'olive.

A.3.6. Histoire :

Durant la préhistoire, la commune était majoritairement ensevelie sous l'eau. La zone a été fréquentée à l'âge du bronze et à l'âge du fer.

La rive gauche de l'Arc, au sud du centre-ville contemporain, était occupée au premier siècle par un « vaste établissement », une « villa maritime » orientée vers l'étang de Berre et occupant plus de 7 000 m², et qui incluait une zone monumentale où des mosaïques ont été mises au jour. L'occupation de ces bâtiments semble s'être arrêtée après le IV^{ème} siècle, période après laquelle ils sont détruits.

Le 4 avril 1402, à Brantes, au pied du Ventoux, en présence de son épouse Alix des Baux, Odon de Villars fit donation à son neveu Philippe de Lévis des fiefs de Brantes, Plaisians et leurs dépendances, des seigneuries de Saint-Marcel, Roquefort, le Castellet, Cassis et Port-Miou, dépendantes de la baronnie d'Aubagne, ainsi que de La Fare-les-Oliviers, et Éguilles.

Le Conseil de Ville de La Fare-les-Oliviers, le 8 novembre 1788, dut prendre un arrêté afin d'arrêter le vol des olives, en interdisant « d'aller glaner des olives dans toute l'étendue du terroir de La Fare jusqu'à ce que les récoltes des olives soient entièrement finies, qu'à la diligence des sieurs maire et consuls, il sera mis un garde pendant tout le courant des dites récoltes, qui dénoncera toutes les personnes qu'il trouvera glaner, lesquelles payeront chacun de contrevenants dix livres d'amende pour chaque contravention applicable aux pauvres de ce dit lieu et que les personnes qui seront trouvées voler des olives seront poursuivies criminellement à la diligence desdits sieurs maire, consuls et communauté et que la présente délibération sera homologuée par nos seigneurs du Parlement de ce pays de Provence ».

A4 - PRESENTATION DU PROJET DE MODIFICATION N°9 DU P.L.U.

A4-1/ Les objectifs poursuivis

La présente modification a pour objectifs de permettre les modifications suivantes dans le PLU actuellement en vigueur, savoir :

1°) Modifier les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) en :

- Autorisant une emprise au sol de 100% des gabarits constructibles pour la création de logements locatifs sociaux et logements locatifs intermédiaires au lieu de 50%, sans pour autant modifier le nombre total de logements autorisés par l'OAP ;
- Remplaçant le mot « conserver » par « privilégier » « une exposition au sud pour tous les logements », afin de permettre une plus grande flexibilité de construction dont de petits collectifs pour des logements sociaux.

2°) Modifier le Règlement en :

- Interdisant l'ensemble des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) en zone 1AU (article 1) ;
- Instaurant une règle d'implantation des constructions à au moins 4 mètres de l'alignement des voies publiques dans les zones UC, UP, 1AU, 1AUE, 2AUE (article 6) ;
- Imposant que les piscines soient implantées à une distance au moins égale à 1 mètre des limites séparatives (article 7).

A4-2/ Présentation du secteur concerné par l'installation de logements sociaux

Le quartier des Trompettes est situé à l'Est du centre du village de LA FARE LES OLIVIERS, au lieudit « Les Trompettes ».



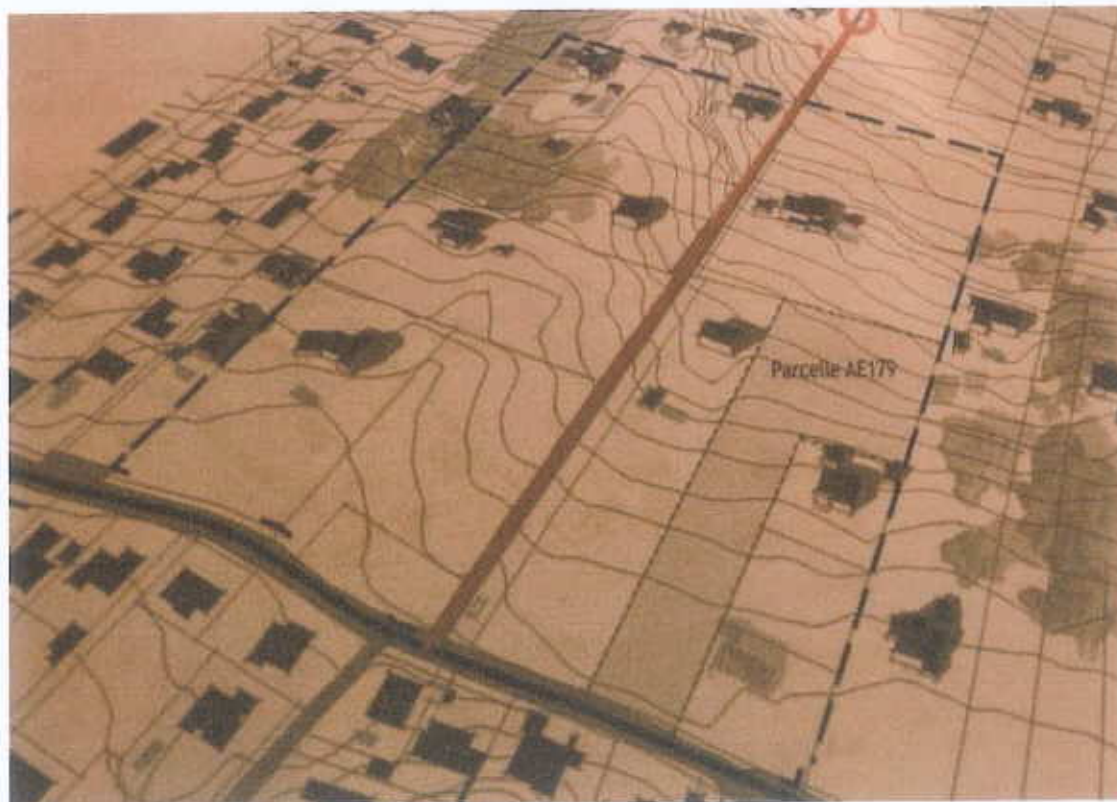
Le terrain concerné par l'installation de logements sociaux cadastré section AE numéro 179 est situé au pied des collines du massif du Coussou qui borde la commune.

Le quartier des Trompettes située en extrémité Est de la zone urbaine du piémont, est au contact de la zone agricole et de coupures végétales reliant la plaine à la colline.

La zone est peu construite. Elle contient quelques habitations individuelles, des champs d'oliviers, des champs de vignes, d'espaces boisés classés et d'espaces en friche.



La parcelle est en forme de « L » :



L'accès à cette parcelle se fait par le sud, par la route de l'Amelau en continuité de la route des Perrussiers. Le chemin des Trompettes dessert l'ensemble de la zone selon un axe nord/sud depuis la route de l'Amelau, et se termine en impasse sur la partie haute du terrain.

A4-3/ Les caractéristiques du projet

Ce projet a été mis en œuvre afin de modifier les principes de l'AOP des Trompettes et de modifier le règlement.

1°) Modifier les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) :

- Autorisation d'une emprise au sol de 100% des gabarits constructibles pour la création de logements locatifs sociaux et logements locatifs intermédiaires au lieu de 50%, sans pour autant modifier le nombre total de logements autorisés par l'OAP ;
- Remplacement du mot « conserver » par « privilégier » « une exposition au sud pour tous les logements », afin de permettre une plus grande flexibilité de construction dont de petits collectifs pour des logements sociaux.

2°) Modifier le Règlement :

- En interdisant l'ensemble des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) en zone 1AU (article 1) ;

- En instaurant une règle d'implantation des constructions à au moins 4 mètres de l'alignement des voies publiques dans les zones UC, UP, 1AU, 1AUE, 2AUE (article 6) ;
- En imposant que les piscines soient implantées à une distance au moins égale à 1 mètre des limites séparatives (article 7).

A4-4/ Les modifications apportées au règlement du PLU

Les articles 1, 6 et 7 du Règlement sont impactés par les modifications, lesquelles consistent à

- interdire l'ensemble des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) en zone 1AU (article 1) ;
- instaurer une règle d'implantation des constructions à au moins 4 mètres de l'alignement des voies publiques dans les zones UC, UP, 1AU, 1AUE, 2AUE (article 6) ;
- imposer que les piscines soient implantées à une distance au moins égale à 1 mètre des limites séparatives (article 7).

A5/ LE DOSSIER SOUMIS A L'ENQUETE

- o Une note de présentation exposant et justifiant les modifications retenues ;
- o Les Orientations d'Aménagement et de Programmation des Trompettes ;
- o Le Règlement ;
- o Les deux registres de l'enquête établis sur feuillets non mobiles, côtés et que j'ai paraphés ;
- o Les publicités effectuées dans LA PROVENCE et dans les Annonces Légales ;
- o Les pièces administratives (actes officiels avec l'extrait des registres des délibérations du Conseil de la Métropole AIX-MARSEILLE-PROVENCE du 4 juin 2021, extrait du registre des délibérations du Conseil de Territoire du 31 mai 2021, arrêté portant organisation de l'enquête publique sur la modification n°9 du PLU en date du 19 octobre 2021, et arrêté n°21/570/CM d'engagement de la Métropole du 7 juillet 2021);
- o Les avis des personnes publiques associées et consultées (développées ci-après) ;

A6/ ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE

A6-1 – Désignation du Commissaire-Enquêteur

Par une Décision N°E21000111/13 en date du 6 octobre 2021, Madame la première Vice-Présidente du Tribunal Administratif de MARSEILLE m'a désigné Commissaire-Enquêteur pour la présente enquête publique.

A6-2- Arrêtés et Délibérations

Par courrier de la commune de LA FARE LES OLIVIERS du 1^{er} février 2021 sollicitant l'engagement par la Métropole Aix-Marseille-Provence de la procédure de modification n°9 du PLU de la commune de LA FARE LES OLIVIERS, le Conseil de Territoire du Pays Salonais a demandé dans sa séance du 31 mai 2021 (n°95/21) au Conseil de la Métropole de solliciter de la Présidente du Conseil de la Métropole AIX-MARSEILLE-PROVENCE l'engagement de la procédure de modification n°9 du PLU de LA FARE LES OLIVIERS.

Donnant suite à la demande de la commune de LA FARE LES OLIVIERS, le Conseil de la Métropole en sa séance du 4 juin 2021 (n°URBA 013-10149/21/CM), a sollicité de la Présidente du Conseil de la Métropole Aix-Marseille-Provence l'engagement de la procédure de modification n°9 du PLU de LA FARE LES OLIVIERS.

L'arrêté de la Présidente du Conseil de la Métropole Aix-Marseille-Provence n°21/570/CM du 7 juillet 2021 a engagé la procédure de modification n°9 du PLU de LA FARE LES OLIVIERS.

Par un arrêté en date du 19 octobre 2021 le Président du Conseil de Territoire du Pays Salonais a prescrit l'organisation de l'enquête publique en vue de modifier le Plan Local d'Urbanisme de la commune de LA FARE LES OLIVIERS pour une durée de 33 jours consécutifs, du lundi 3 janvier 2022 (8h30) au vendredi 4 février 2022 (16H00).

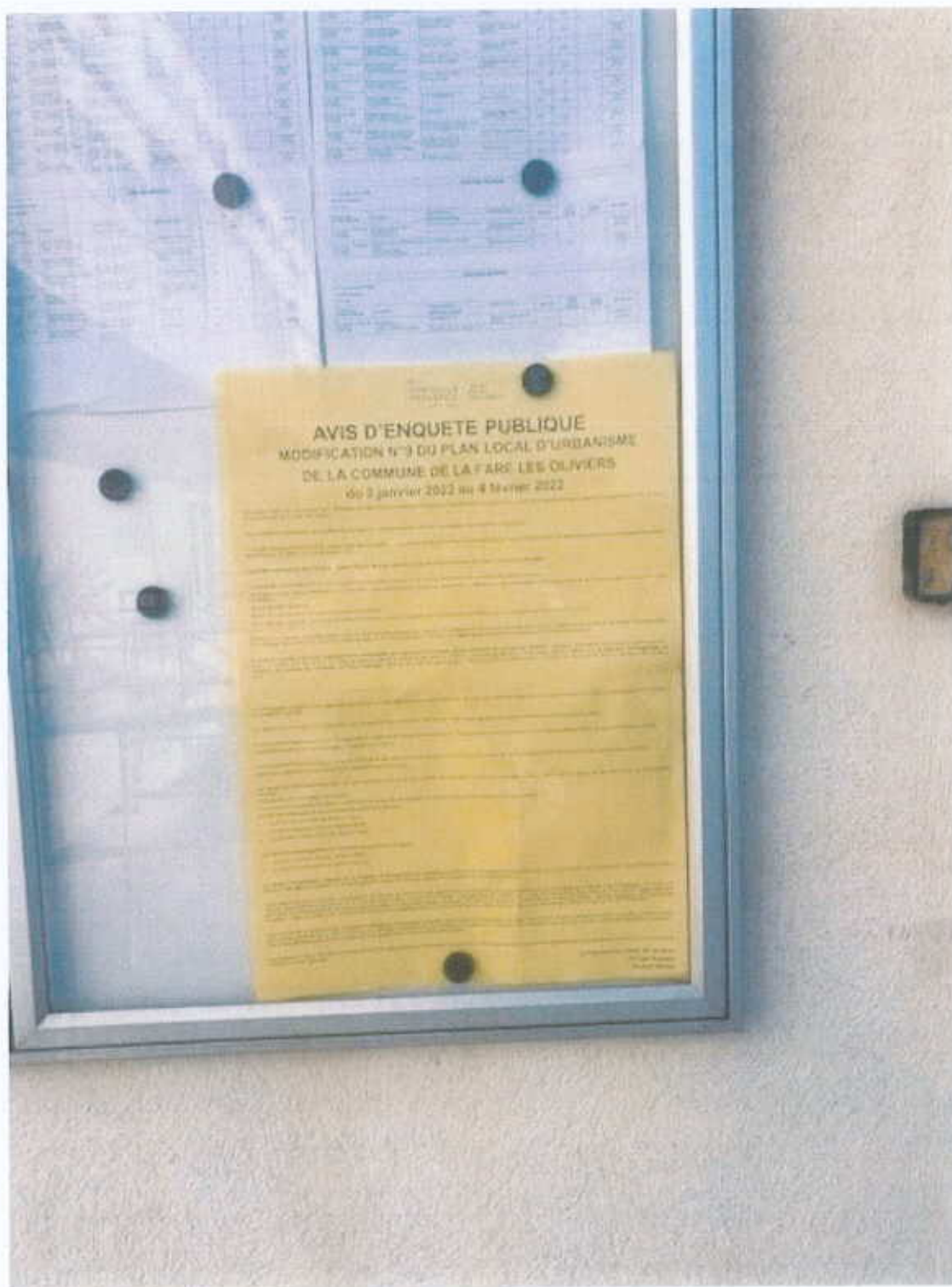
A6-3- Publicité et information du public

Les formalités suivantes en matière de publicité ont été accomplies :

➤ **Affichage en Mairie :**

L'arrêté municipal de mise à l'enquête publique a été affiché sur le panneau administratif de la commune.





➤ **Affichage à la Direction
de l'Aménagement du
Territoire du Pays
Salonais - Pole
Développement Urbain:**

Affichage en bas des
bureaux de la Direction
Aménagement du
Territoire du pays salonais
selon les normes
prescrites par le Décret
numéro 2017-625 du 25
avril 2017 fixant les
caractéristiques et
dimensions de l'affichage
de l'avis d'enquête
publique mentionné à
l'article R 123-11 du Code
de l'Environnement.



➤ **Certificat d'affichage**

SERVICE URBANISME
Tél. : 04 90 45 50 34
Fax : 04 90 45 50 28



CERTIFICAT D'AFFICHAGE

Je soussigné **Joël VERPEZ**, Premier Adjoint au Maire de la Commune de LA FARE LES OLIVIER, délégué à l'urbanisme, certifie que :

L'avis d'enquête publique qui s'est tenu du 3 janvier au 6 février 2022, relatif à la modification N°9 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de La Fare les Oliviers, a été affiché du **14 décembre 2021 au 8 février 2022** au service urbanisme de la Mairie (250 Avenue des Pissaniens), à l'Hôtel de Ville (Place Camille Pelletan) et sur les panneaux d'information de la ville. L'avis a aussi fait l'objet d'une communication sur le site internet et l'agenda de la commune ainsi que sur les panneaux lumineux.

La Fare les Oliviers, le 09/02/2022

Joël VERPEZ

Premier Adjoint au Maire de La Fare Les Oliviers
Délégué à l'Urbanisme

04 90 45 50 34 - Tél. - 04 90 45 50 28 - Fax - 04 90 45 50 28 - 250 Avenue des Pissaniens - 13480 La Fare les Oliviers
Site Internet : www.lafarelesoliviers.fr

➤ **Publication dans la presse :**

- Dans « LA PROVENCE » daté du mercredi 8 décembre 2021 ;
- Dans « LES ANNONCES LEGALES » daté du mercredi 8 décembre 2021 .



Par ailleurs, l'enquête publique a été annoncée sur le site web de la Mairie de LA FARE LES OLIVIERS.



ENQUETE(S) PUBLIQUE(S) EN COURS



Modification N°9 du Plan Local d'Urbanisme

La Commune de LA FARE LES OLIVIERS a engagé une procédure de modification du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la Commune de LA FARE LES OLIVIERS.

Cette modification vise à permettre la modification du PLU de la Commune de LA FARE LES OLIVIERS.

L'enquête publique est ouverte le :

du lundi 8 janvier 2022 au vendredi 4 février 2022 (inclus)

L'avis d'enquête est affiché :

à la Mairie de LA FARE LES OLIVIERS, 250 Avenue des Puitsiers

A6-4- Déroulement de l'enquête

L'enquête s'est déroulée dans de bonnes conditions :

- Matérielles : une salle a été mise à ma disposition pour la réception du public au 250 Avenue des Puitsiers ainsi qu'au 190 rue du Commandant Sibour à SALON DE PROVENCE (13300).

- D'accueil en mairie comme à la Direction de l'Aménagement du Territoire du pays Salonais.

J'ai tenu les cinq permanences suivantes :

- Le lundi 3 janvier 2022 de 8h30 (ouverture de l'enquête) à 11h30 au service d'urbanisme de la Mairie ;
- Le jeudi 13 janvier 2022 de 13h30 à 16h30 à la Direction du Territoire du Pays Salonais ;
- Le mardi 18 janvier 2022 de 13h30 à 16h30 au service d'urbanisme de la Mairie ;
- Le jeudi 27 janvier 2022 de 13h30 à 16h30 à la Direction du Territoire du Pays Salonais ;
- Le vendredi 4 février 2022 de 13h30 à 16h00 au service d'urbanisme de la Mairie (clôture de l'enquête).

J'ai été en contact téléphonique et par mails avec Madame Séverine BELLON, chargée de projets planification à la Division Planification Urbaine (Pôle Développement Urbain de la Direction Aménagement du Territoire) avant l'ouverture de l'enquête, pendant son déroulement et après la clôture de l'enquête et j'ai pu rencontrer l'adjoint au maire à l'urbanisme Monsieur Joël YERPEZ ainsi que le Maire de la commune de LA FARE LES OLIVIERS Monsieur Olivier GUIROU.

A7 – AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES

1°) En date du 21 septembre 2021, la Chambre d'Agriculture des Bouches-du-Rhône a émis un avis favorable au projet de modification n°9 du PLU de LA FARE LES OLIVIERS.

2°) En date du 23 septembre 2021, l'ARS, représentée par Monsieur David HUMBERT, Ingénieur d'études sanitaires, Responsable du pôle Urbanisme (Délégation Départementale des Bouches du Rhône – Service Santé Environnement) a demandé à ce que soit intégré :

- Des dispositions de lutte anti-vectorielle contre le moustique-tigre (éviter les eaux stagnantes de plus de 72 heures) ;
- Le respect des recommandations du Réseau National de Surveillance Aérobiologique, afin d'éviter l'implantation d'espèces végétales fortement allergitantes (cyprès, bouleau, chêne, aulne et frêne).

3°) Aucune remarque n'a été émise à l'encontre du projet selon un courrier du 30 septembre 2021 du Pôle Urbanisme et Développement de la commune de BERRE L'ETANG et du 4 octobre 2021 du Maire de la commune de LANCON DE PROVENCE.

4°) Suivant courrier de la Préfecture des Bouches-du-Rhône (Direction Départementale des Territoires et de la Mer des Bouches-du-Rhône) en date du 11 octobre 2021, un avis favorable a été émis pour cette modification qui n'a appelé de leur part aucune remarque.

5°) L'INAO (Institut National de l'Origine et de la Qualité) n'a formulé aucune remarque sur le projet selon un courrier du 14 octobre 2021 car cette modification N°9 du PLU n'affecte pas l'activité des AOC et des IGP.

6°) Le Conseil Général de l'Environnement et du Développement Durable a rendu une décision référencée sous le numéro CU-2021 2966 en date du 23 novembre 2021, de laquelle il résulte :

22

« Article 1

Le projet de modification n°9 du plan local d'urbanisme situé sur la commune de La Fare-les-Oliviers (13) n'est pas soumis à évaluation environnementale. (...)

Article 3

La présente décision sera mise en ligne sur le site de la MRAe et sur le site de la DREAL (SIDE).

Par ailleurs, la présente décision est notifiée au pétitionnaire par la MRAe.

Elle devra, le cas échéant, figurer dans le dossier soumis à enquête publique ou mis à la disposition du public. »

Aucun avis défavorable ne figure dans les avis des personnes publiques associées.

A8 – OBSERVATIONS DU PUBLIC

Les commentaires recueillis durant l'enquête sont les suivants :

Registre tenu en Mairie :

Date	Nom	Commentaire	Avis Favorable	Avis Neutre/Hors sujet	Avis Défavorable
18/01/2022	Mme Martine FULLANA	« La modification de la zone UC me paraît raisonnable pour préserver la biodiversité et la nature de cette partie ».	X		
18/01/2022	M et Mme BRAGANTI William et Sylvie	« Mr et Mme BRAGANTI William désirent que leur parcelle N°99 située chemin cavaire Des Crémades passe entièrement constructible et ils ne comprennent pas que le trait de limite constructible coupe leur terrain en deux et pensent qu'il s'agit à l'époque d'une erreur, nous attendons que notre demande passe au conseil municipal.(zone U.C./et N). Ce terrain n'est pas boisé du tout et nous avons des constructions sur les côtés et au-dessus dans la colline.		X	

		<i>Nous rappelons que nous ne sommes pas dans la colline nous ».</i>			
4/02/2022	M et Mme ALEZAUD BRIGNONE	« Propriétaire de la parcelle n°344 L implantation des constructions à 4 m, des limites séparatives, sont trop restrictives et limite considérablement la constructibilité de mon terrain. Je souhaiterais être informé du projet de construction des logements sociaux, sur la parcelle contigue à la mienne. Parcelle n0343 – 344 – 345. Mr et Me ALEZAUD BRIGNOLE Adresse 83 Route de l'Amelau 13580 La Fare les Oliviers. »			X
4/02/2022	M AMAUCHE MADJID	« Résident en zone 2AUE Je suis d'accord avec l'implantation à 4 m des limites de propriété mais ma zone étant limité à une occupation des sols limité à 30% cela nous empêche de développer notre zone correctement. »	X		
4/02/2022	Mme Joelle PERROT	« Je réside dans la zone 1 Aua impactée par cette révision du PLU. Je déplore la possibilité de bétonner en totalité une zone encore préservée sous couvert de logements sociaux alors que dans le même temps il est très difficile pour moi de faire d'autres constructions sur mon terrain. Je suis d'autant plus surprise que la commune n'est pas, ou pas encore, propriétaire du terrain. Je suis contre le fait, pour qui que ce soit, de ne pouvoir construire en limite			X

		de sa propriété au vu des surfaces des terrains, alors que cela s'est produit encore très récemment dans cette zone. »			
--	--	--	--	--	--

Registre tenu à la Direction d'Aménagement du Territoire :

Néant – aucune visite.

Courrier :

Monsieur Patrick GUES a envoyé en Mairie en date du 26 janvier 2022, réceptionné le 27 janvier 2022 un courrier dont les termes sont retranscrits littéralement comme suit :

« **Objet :** Modification N°9 du plan local d'urbanisme et intégration de parcelles section AH01 dans cette modification, informations sur la rénovation de plusieurs maisons d'habitation dans le village, projet de leg au bénéfice de la commune pour l'entretien de la tombe familiale et du cimetière.

Monsieur le Maire,

(...)

1. Compte-tenu de la modification n°9 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de la Fare les Oliviers engagée par Madame la Présidente de la Métropole Aix-Marseille en date du 7 juillet 2021 et de l'enquête publique en cours, je vous demande d'étudier la possibilité de modifier le règlement d'urbanisme concernant les parcelles 370, 788c, 789, 791, 793, 794, 795, 382, 384, 725 de la section AH 01 afin de les intégrer à la zone UC (voir plan ci-joint).

Vous aviez promis cette modification à papa malheureusement décédé depuis un an.

Ces terrains sont viabilisés. Aujourd'hui (seules les parcelles 725 et 382 ont encore des oliviers) ils ne sont plus exploités. Il faut pourtant les entretenir et servent de dépotoir aux riverains. Compte tenu de ce contexte, de votre engagement auprès de mon père et de la demande de terrain à bâtir sur la commune, je sollicite cette modification qui me paraît justifiée d'autant plus que la vente de ces terrains me permettrait d'accroître un programme ambitieux de rénovation (voir ci-dessous).

(...) »

Ce courrier concernant une demande de modification du zonage est hors sujet par rapport à l'objet de l'enquête.

Registre numérique :

Date	Nom	Commentaire	Avis Favorable	Avis Neutre/Hors sujet	Avis Défavorable
3/02/2022	Mme ESPOULLIER Marie France	"Bonjour, Je me présente: Mme ESPOULLIER Marie France et j'ai une propriété		X	

		<i>sur la commune de la Fare les Oliviers (67A Avenue du Général de GAULLE) , section HA N°331 .</i> <i>Notre parcelle est passée en zone N il y a quelques années.</i> <i>Après plusieurs courriers à M.Le Maire de la Fare , il m'a toujours été répondu d'attendre car la zone devait être réalisée dans le cadre de la procédure de révision générale du P.L.U.</i> <i>Je ne comprends pas pourquoi tout autour de moi il y a de nouvelles constructions qui émergent avec de très petits terrains....</i> <i>Je ne peux toujours pas : faire des travaux divers, me raccorder aux eaux usées et bénéficier de l'eau de la ville (Je possède un forage et avec la carrière derrière chez moi se pose un problème sanitaire).</i> <i>En vous remerciant par avance pour votre réponse,</i> <i>Très cordialement.</i> <i>Mme ESPOULLIER Marie-France</i> <i>Tel : 06.88.24.92.19"</i>			
--	--	---	--	--	--



MODIFICATION N°9 DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DE LA FARE LES OLIVIERS

LE PROJET SOUMIS À L'ENQUÊTE

L'ENQUÊTE PUBLIQUE

Procédure réglementaire qui a su évoluer depuis la loi du 12 juillet 1983, dite « loi Bouchardeau », notamment avec la loi du 2 mars 2018 ratifiant l'ordonnance du 3 août 2016, l'enquête publique est destinée à « assurer l'information et la participation du public à l'élaboration de certaines décisions susceptibles d'avoir une incidence sur l'environnement ».

Dans le cadre de l'enquête dont la durée est fixée par l'autorité organisatrice dans son arrêté d'ouverture, l'information du public est assurée au moyen du dossier d'enquête mis à disposition sur le ou les lieu(x) d'enquête et désormais sur internet. Toute personne qui le souhaite peut participer à l'enquête en déposant une contribution écrite ou orale.

A – 9 – LE PROCES-VERBAL DE SYNTHESE – LE MEMOIRE EN REPONSE

L'Enquête publique étant close depuis le vendredi 4 février 2022 à 16h00, conformément à l'article R 123-18 du Code de l'Environnement, dans la huitaine, le 7 février 2022 par mail et le 8 février 2022 par courrier recommandé avec avis de réception, j'ai remis au Président du Conseil de Territoire du Pays Salonais via Madame BELLON de la Direction d'Aménagement du Territoire (sis 190, rue du Commandant Sibour à SALON-DE-PROVENCE (13300) le Procès-Verbal de synthèse faisant état des observations formulées par le public au cours de l'enquête.

D'autre part, en ma qualité de Commissaire-Enquêteur, et afin de relayer les questions posées par le public, lesquelles étaient en partie situées en dehors du champ de l'enquête, j'ai posé les questions suivantes :

« 1°) Pourquoi la parcelle n°99 appartenant à M et Mme BRAGANTI William et Sylvie, située chemin cavaire Des Crémades, a été « coupée en deux » au niveau du zonage : avec une partie devenue inconstructible parce qu'en zone naturelle et l'autre demeurant en zone urbaine ?

2°) La règle d'implantation à 4 mètres paraît excessive pour certains riverains, propriétaires de petites parcelles, vous paraît-il pertinent d'adapter cette règle d'implantation en fonction de la taille des terrains ?

3°) Le projet de création de logements sociaux sur la parcelle cadastrée section AE numéro 179 située dans le quartier des Trompettes inquiète particulièrement les riverains, lesquels souhaiteraient au mieux être associés au projet non défini à ce jour et au moins être informés de la teneur dudit projet et du dépôt du permis de construire. Dans ce contexte, avez-vous prévu une information particulière et supplémentaire aux règles légales d'informations pour les riverains ? Dans la négative, seriez-vous d'accord pour envisager une telle démarche ?

4°) Souhaitez-vous répondre aux questions particulières non situées dans le champ de l'enquête ? Dans l'affirmative, celles-ci peuvent être résumées comme suit :

- *La limitation de la zone naturelle peut-elle dans une modification ultérieure du zonage contourner la parcelle de M et Mme BRAGANTI afin de rendre celle-ci entièrement constructible comme précédemment ?*
- *Le plafond de constructibilité de 30% dans la zone 2AUE peut-il être revu à la hausse ? (Question de Monsieur AMAOUCHE).*
- *Les parcelles 370, 788c, 789, 791, 793, 794, 795, 382, 384, 725 de la section AH 01 pourraient-elles être intégrées à la zone UC lors de la prochaine modification du zonage ? (Question de Monsieur GUES).*
- *La parcelle située au 67A Avenue du Général de GAULLE, cadastrée section HA N°331 peut-elle être exclue de la zone N ? (Question de Madame ESPOULLIER) »*

J'ai demandé dans mon Procès-Verbal de Synthèse au Maire de la commune de LA FARE LES OLIVIERS via l'intermédiaire de Madame Séverine BELLON, de bien vouloir me communiquer, dans le délai prescrit de quinze jours, ses remarques concernant les observations formulées par le public à l'occasion de cette enquête.

Le 17 février 2022 j'ai reçu un courriel de Madame Séverine BELLON qui comportait en pièce jointe le Mémoire en Réponse de la commune. Il s'agit d'un courrier de Monsieur Nicolas ISNARD daté du 17 février 2022.

Le procès-verbal de synthèse des observations est annexé à mon présent rapport.

Fait à MARSEILLE

Le 23 février 2022

Anne ROBERT-CHARY

Commissaire-Enquêteur

Département des Bouches-du-Rhône

COMMUNE DE LA FARE LES OLIVIERS

Modification N°9 du Plan Local d'Urbanisme :

- Autoriser une emprise au sol de 100% des gabarits constructibles pour la création de logements locatifs sociaux et logements locatifs intermédiaires au lieu de 50%, sans modifier le nombre total de logements autorisés par l'OAP.
- En page 21 de l'OAP : remplacement du terme « conserver » par « privilégier » « une exposition au sud pour tous les logements ».
- Modification du règlement :
 - (Article 1) Zone 1 AU : interdiction des ICPE dans la zone ;
 - (Article 6) « *Les constructions doivent s'implanter à une distance au moins égale à 4 mètres de l'alignement des voies publiques* » (3 mètres auparavant) ;
 - (Article 7) dans les zones U : « *les bassins des piscines doivent être implantés à une distance au moins égale à 1 mètre des limites séparatives* ».

Arrêté Municipal en date du 4 juin 2021

Enquête publique du lundi 3 janvier 2022 au vendredi 4 février 2022

B – CONCLUSIONS ET AVIS MOTIVE DU COMMISSAIRE-ENQUETEUR

B1 – RAPPEL DES PRINCIPAUX ELEMENTS DU DOSSIER

La modification n°9 du PLU de LA FARE LES OLIVIER a été initiée en vue :

- D'autoriser une emprise au sol de 100% des gabarits constructibles pour la création de logements locatifs sociaux et logements locatifs intermédiaires au lieu de 50%, sans modifier le nombre total de logements autorisés par l'OAP.
- En page 21 de l'OAP : de remplacer le terme « conserver » par « privilégier » « une exposition au sud pour tous les logements ».
- Modifier le règlement comme suit :
 - (Article 1) Zone 1 AU : interdiction des ICPE dans la zone ;
 - (Article 6) « *Les constructions doivent s'implanter à une distance au moins égale à 4 mètres de l'alignement des voies publiques* » (3 mètres auparavant) ;
 - (Article 7) dans les zones U : « *les bassins des piscines doivent être implantés à une distance au moins égale à 1 mètre des limites séparatives* ».

B2 - ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE

Environnement Juridique

Cette enquête publique a été organisée dans le cadre juridique général suivant :

- Le Code de l'Urbanisme et notamment les articles R111-2, R111-3-2, R111-4, R111-14-2, R111-21 du Code de l'Urbanisme ;
- Le Code de l'Environnement et notamment la loi n°2010-788 du 12 juillet 2010 portant Engagement National pour l'Environnement (ENE) ;
- La loi n°2014-58 du 27 janvier 2014 de Modernisation de l'Action Publique Territoriale et d'Affirmation des Métropoles (MAPTAM) ;
- La loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Renoué (ALUR) ;
- La loi n°2020-1545 du 20 décembre 2014 de Simplification de la Vie des Entreprises et portant dispositions diverses de simplification et de clarification du droit et des procédures administratives (SVE) ;
- La loi n°2015-991 du 7 août 2015 portant une Nouvelle Organisation Territoriale de la République (NOTRE) ;
- Le Décret n°2015-1085 du 28 août 2015 portant création de la Métropole Aix-Marseille-Provence ;
- Le décret n°2015-1520 du 23 novembre 2015 portant fixation des limites des territoires de la Métropole Aix-Marseille Provence ;
- La loi n°2020-290 du 23 mars 2020 d'urgence pour faire face à l'épidémie de COVID-19 ;
- La loi n°2020-546 du 11 mai 2020 prorogeant l'état d'urgence sanitaire et complétant ses dispositions ;
- L'ordonnance 2020-330 du 25 mars 2020 relative aux mesures de continuité budgétaire financière et fiscale des collectivités territoriales et des établissements publics locaux afin de faire face aux conséquences de l'épidémie de COVID-19 .
- L'ordonnance 2020-391 du 1^{er} avril 2020 visant à assurer la continuité du fonctionnement des institutions locales et de l'exercice des compétences des collectivités territoriales et des établissements publics locaux afin de faire face à l'épidémie de COVID-19 ;
- L'ordonnance 2020-560 du 13 mai 2020 fixant les délais applicables à diverses procédures pendant la période d'urgence sanitaire ;
- La délibération n°FBPA 055-9157/20/CM du Conseil de la Métropole du 17 décembre 2020 de délégation de compétences du Conseil de la Métropole au Conseil de Territoire du Pays Salonais ;
- La délibération cadre n°URB 001-3559/18/CM du Conseil de la Métropole du 15 février 2018 de répartition des compétences relatives à la modification des documents d'urbanisme (Plan d'Occupation des Sols et Plan Local d'Urbanisme) entre le Conseil de la Métropole, le Conseil de Territoire et leurs présidents respectifs ;

Et dans le cadre juridique particulier à l'enquête découlant des décisions, délibération et arrêté suivants :

- La délibération n°URB 013-10149/21/CM du Conseil de la Métropole du 4 juin 2021 relative à l'engagement de la procédure de modification n°9 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de La Fare les Oliviers ;
- L'arrêté n°21/570/CM du 7 juillet 2021 portant engagement de la procédure de modification n°9 du PLU de La Fare les Oliviers ;
- La décision n°E21000111/13 du 6 octobre 2021 me désignant en qualité de commissaire enquêteur ;
- La décision n°CU-2021-2966 rendue le 23 novembre 2021 par la Mission Régionale d'Autorité Environnementale ;

Désignation du Commissaire-Enquêteur

J'ai été désignée Commissaire-Enquêteur pour la présente enquête publique par la Décision N°E21000111 en date du 6 octobre 2021 de Madame la 1^{ère} Vice-Présidente du Tribunal Administratif de MARSEILLE.



Publicité et information du public

Les formalités en matière de publicité ont été régulièrement accomplies, à savoir :

- Affichage en Mairie :

L'arrêté municipal de mise à l'enquête publique a été affiché sur le panneau administratif situé à gauche de la mairie – Service de l'Urbanisme – 250 Avenue des Puisatiers 13580 LA FARE LES OLIVIERS ainsi que l'avis de l'enquête.

- Affichage à la Direction de l'Aménagement du Territoire sise 190 Rue du Commandant Sibour à SALON-DE-PROVENCE (13300) selon les normes prescrites par l'Arrêté ministériel fixant les caractéristiques et dimensions de l'affichage de l'avis d'enquête publique mentionné à l'article R 123-11 du Code de l'Environnement.

J'ai constaté ces affichages avant ma première permanence et dans les délais légaux d'affichage.



Un certificat d'affichage a été établi après la clôture de l'enquête, le 9 février 2022, par Monsieur Joël YERPEZ, Premier Adjoint au Maire de La Fare Les Oliviers.

Une copie de cette attestation est annexée à mon rapport.

➤ Publication dans la presse :

- Dans « LA PROVENCE » daté du mercredi 8 décembre 2021 ;
- Dans « LES ANNONCES LEGALES » daté du mercredi 8 décembre 2021 .

(Voir photos ci-dessus)

Déroulement de l'enquête

L'enquête s'est déroulée dans de bonnes conditions :

- Matérielles : une salle a été mise à ma disposition pour la réception du public au 250 Avenue des Puisatiers ainsi qu'au 190 rue du Commandant Sibour à SALON DE PROVENCE (13300).
- D'accueil en mairie comme à la Direction de l'Aménagement du Territoire du pays Salonais.

Avis émis par les Personnes Publiques Associées

1°) En date du 21 septembre 2021, la Chambre d'Agriculture des Bouches-du-Rhône a émis un avis favorable au projet de modification n°9 du PLU de LA FARE LES OLIVIERS.

2°) En date du 23 septembre 2021, l'ARS, représentée par Monsieur David HUMBERT, Ingénieur d'études sanitaires, Responsable du pôle Urbanisme (Délégation Départementale des Bouches du Rhône – Service Santé Environnement) a demandé à ce que soit intégré :

- Des dispositions de lutte anti-vectorielle contre le moustique-tigre (éviter les eaux stagnantes de plus de 72 heures) ;
- Le respect des recommandations du Réseau National de Surveillance Aérobiologique, afin d'éviter l'implantation d'espèces végétales fortement allergitantes (cyprés, bouleau, chêne, aulne et frêne).

3°) Aucune remarque n'a été émise à l'encontre du projet selon un courrier du 30 septembre 2021 du Pôle Urbanisme et Développement de la commune de BERRE L'ETANG et du 4 octobre 2021 du Maire de la commune de LANCON DE PROVENCE.

4°) Suivant courrier de la Préfecture des Bouches-du-Rhône (Direction Départementale des Territoires et de la Mer des Bouches-du-Rhône) en date du 11 octobre 2021, un avis favorable a été émis pour cette modification qui n'a appelé de leur part aucune remarque.

5°) L'INAO (Institut National de l'Origine et de la Qualité) n'a formulé aucune remarque sur le projet selon un courrier du 14 octobre 2021 car cette modification N°9 du PLU n'affecte pas l'activité des AOC et des IGP.

6°) Le Conseil Général de l'Environnement et du Développement Durable a rendu une décision référencée sous le numéro CU-2021 2966 en date du 23 novembre 2021, de laquelle il résulte :

« Article 1

Le projet de modification n°9 du plan local d'urbanisme situé sur la commune de La Fare-les-Oliviers (13) n'est pas soumis à évaluation environnementale. (...)

Article 3

La présente décision sera mise en ligne sur le site de la MRAe et sur le site de la DREAL (SIDE).

Par ailleurs, la présente décision est notifiée au pétitionnaire par la MRAe.

Elle devra, le cas échéant, figurer dans le dossier soumis à enquête publique ou mis à la disposition du public. »

Aucun avis défavorable ne figure dans les avis des personnes publiques associées.

La Participation du Public

Au cours de la période d'ouverture de l'enquête publique, 7 contributions ont été portées sur le registre ouvert en Mairie (5), le registre électronique (1) et par courrier (1).

Ces observations peuvent être résumées comme suit :

A/ Observations

Support	Observations	Avis Favorable	Avis Neutre ou Hors sujet	Avis Défavorable
Registre Mairie	5	2	1	2
Registre Electronique	1		1	
Courrier	1		1	

Copie de ces observations et courriers sont joints au présent procès-verbal.

Le détail des observations est repris ci-après :

I - Registre tenu en Mairie :

Date	Nom	Commentaire	Avis Favorable	Avis Neutre/Hors sujet	Avis Défavorable
18/01/2022	Mme Martine FULLANA	« La modification de la zone UC me paraît raisonnable pour préserver la biodiversité et la nature de cette partie ».	X		
18/01/2022	M et Mme BRAGANTI William et Sylvie	« Mr et Mme BRAGANTI William désirent que leur parcelle N°99 située chemin cavaire Des Crémades passe entièrement constructible et ils ne		X	

		comprennent pas que le trait de limite constructible coupe leur terrain en deux et pensent qu'il s'agit à l'époque d'une erreur, nous attendons que notre demande passe au conseil municipal.(zone U.C./et N). Ce terrain n'est pas boisé du tout et nous avons des constructions sur les côtés et au-dessus dans la colline. Nous rappelons que nous ne sommes pas dans la colline nous ».			
4/02/2022	M et Mme ALEZAUD BRIGNONE	« Propriétaire de la parcelle n°344 L implantation des constructions à 4 m, des limites séparatives, sont trop restrictives et limite considérablement la constructibilité de mon terrain. Je souhaiterais être informé du projet de construction des logements sociaux, sur la parcelle contigue à la mienne. Parcelle n0343 – 344 – 345. Mr et Me ALEZAUD BRIGNOLE Adresse 83 Route de l'Amelau 13580 La Fare les Oliviers. »			X
4/02/2022	M AMAOUCHE MADJID	« Résident en zone 2AUE Je suis d'accord avec l'implantation à 4 m des limites de propriété mais ma zone étant limité à	X		

		<i>une occupation des sols limité à 30% cela nous empêche de développer notre zone correctement. »</i>			
4/02/2022	Mme Joelle PERROT	<i>« Je réside dans la zone 1 Aua impactée par cette révision du PLU. Je déplore la possibilité de bétonner en totalité une zone encore préservée sous couvert de logements sociaux alors que dans le même temps il est très difficile pour moi de faire d'autres constructions sur mon terrain.</i> <i>Je suis d'autant plus surprise que la commune n'est pas, ou pas encore, propriétaire du terrain.</i> <i>Je suis contre le fait, pour qui que ce soit, de ne pouvoir construire en limite de sa propriété au vu des surfaces des terrains, alors que cela s'est produit encore très récemment dans cette zone. »</i>			X

II - Registre tenu à la Direction d'Aménagement du Territoire :

Néant – aucune visite.

III - Courrier :

Monsieur Patrick GUES a envoyé en Mairie en date du 26 janvier 2022, réceptionné le 27 janvier 2022 un courrier dont les termes sont retranscrits littéralement comme suit :

*« **Objet :** Modification N°9 du plan local d'urbanisme et intégration de parcelles section AH01 dans cette modification, informations sur la rénovation de plusieurs maisons d'habitation dans le village, projet de leg au bénéfice de la commune pour l'entretien de la tombe familiale et du cimetière.*

Monsieur le Maire,

(...)

1. *Compte-tenu de la modification n°9 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de la Fare les Oliviers engagée par Madame la Présidente de la Métropole Aix-Marseille en date du 7 juillet 2021 et de l'enquête publique en cours, je vous demande d'étudier la possibilité de modifier le règlement d'urbanisme concernant les parcelles 370, 788c, 789, 791, 793, 794, 795, 382, 384, 725 de la section AH 01 afin de les intégrer à la zone UC (voir plan ci-joint).*

Vous aviez promis cette modification à papa malheureusement décédé depuis un an.

Ces terrains sont viabilisés. Aujourd'hui (seules les parcelles 725 et 382 ont encore des oliviers) ils ne sont plus exploités. Il faut pourtant les entretenir et servent de dépotoir aux riverains. Compte tenu de ce contexte, de votre engagement auprès de mon père et de la demande de terrain à bâtir sur la commune, je sollicite cette modification qui me paraît justifiée d'autant plus que la vente de ces terrains me permettrait d'accroître un programme ambitieux de rénovation (voir ci-dessous).

(...) »

Ce courrier concernant une demande de modification du zonage est hors sujet par rapport à l'objet de l'enquête.

IV - Registre numérique :

Date	Nom	Commentaire	Avis Favorable	Avis Neutre/Hors sujet	Avis Défavorable
3/02/2022	Mme ESPOULLIER Marie France	"Bonjour, Je me présente: Mme ESPOULLIER Marie France et j'ai une propriété sur la commune de la Fare les Oliviers (67A Avenue du Général de GAULLE) , section HA N°331 . Notre parcelle est passée en zone N il y a quelques années. Après plusieurs courriers à M.Le Maire de la Fare , il m'a toujours été répondu d'attendre car la zone devait être réalisée dans le cadre de la procédure de révision générale du P.L.U.		X	

		<i>Je ne comprends pas pourquoi tout autour de moi il y a de nouvelles constructions qui émergent avec de très petits terrains....</i> <i>Je ne peux toujours pas : faire des travaux divers, me raccorder aux eaux usées et bénéficier de l'eau de la ville (Je possède un forage et avec la carrière derrière chez moi se pose un problème sanitaire).</i> <i>En vous remerciant par avance pour votre réponse,</i> <i>Très cordialement.</i> <i>Mme ESPOULLIER</i> <i>Marie-France</i> <i>Tel : 06.88.24.92.19"</i>			
--	--	--	--	--	--

Au vu de ces commentaires, je vous serais reconnaissante de bien vouloir apporter pour les questions suivantes, vos éléments de réponse, point par point, tout en précisant que nombre d'entre elles ne rentrent pas dans le champ de l'enquête.

LE PROCES-VERBAL DE SYNTHESE DES OBSERVATIONS

Conformément aux dispositions légales, le Procès-Verbal de Synthèse a été remis sous huitaine à la Direction de l'Aménagement du Territoire afin d'être transmise au Maire de LA FARE LES OLIVIERS.

Les questions posées sont les suivantes :

« 1°) Pourquoi la parcelle n°99 appartenant à M et Mme BRAGANTI William et Sylvie, située chemin cavaire Des Crémades, a été « coupée en deux » au niveau du zonage : avec une partie devenue inconstructible parce qu'en zone naturelle et l'autre demeurant en zone urbaine ?

2°) La règle d'implantation à 4 mètres paraît excessive pour certains riverains, propriétaires de petites parcelles, vous paraît-il pertinent d'adapter cette règle d'implantation en fonction de la taille des terrains ?

3°) Le projet de création de logements sociaux sur la parcelle cadastrée section AE numéro 179 située dans le quartier des Trompettes inquiète particulièrement les riverains, lesquels souhaiteraient au mieux être associés au projet non défini à ce jour et au moins être informés de la teneur dudit projet et du dépôt du permis de construire. Dans ce contexte, avez-vous prévu une information particulière et supplémentaire aux règles légales d'informations pour les riverains ? Dans la négative, seriez-vous d'accord pour envisager une telle démarche ?

4°) Souhaitez-vous répondre aux questions particulières non situées dans le champ de l'enquête ? Dans l'affirmative, celles-ci peuvent être résumées comme suit :

- La limitation de la zone naturelle peut-elle dans une modification ultérieure du zonage contourner la parcelle de M et Mme BRAGANTI afin de rendre celle-ci entièrement constructible comme précédemment ?
- Le plafond de constructibilité de 30% dans la zone 2AUE peut-il être revu à la hausse ? (Question de Monsieur AMAOUCHE).
- Les parcelles 370, 788c, 789, 791, 793, 794, 795, 382, 384, 725 de la section AH 01 pourraient-elles être intégrées à la zone UC lors de la prochaine modification du zonage ? (Question de Monsieur GUES).
- La parcelle située au 67A Avenue du Général de GAULLE , cadastrée section HA N°331 peut-elle être exclue de la zone N ? (Question de Madame ESPOULLIER) »

LE MEMOIRE EN REPONSE

En date du 17 février 2022, Monsieur Nicolas ISNARD, Président du Conseil de Territoire du Pays Salonais a répondu comme suit à mes questions :

1°) Concernant la demande de M et Mme BRAGANTI : « 1. Il s'agit d'une demande déjà effectuée lors de l'enquête publique liée à la modification n°8 du PLU de la commune. Il ne s'agit pas de l'objet de la présente procédure. Cette demande sera traitée dans le cadre d'une procédure ultérieure.

Le service urbanisme de la commune a proposé à M. et Mme BRAGANTI un rendez-vous avec l'architecte conseil de la commune pour étudier le potentiel constructible de la partie de leur parcelle en zone urbaine. En effet, leur requête ne pourra être étudiée que dans le cadre de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal. Les délais de mise en œuvre du document ne correspondent pas avec les délais du projet. De plus, les terrains de M. et Mme BRAGANTI sont situés en zone de risque incendie. Une analyse du risque sera effectuée avant d'envisager tout projet. »

2°) Concernant la règle d'implantation à 4 mètres : « 2. Cette possibilité sera étudiée lors de la rédaction du règlement du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal. »

- D'autoriser une emprise au sol de 100% des gabarits constructibles pour la création de logements locatifs sociaux et logements locatifs intermédiaires au lieu de 50%, sans modifier le nombre total de logements autorisés par l'OAP.
- En page 21 de l'OAP : de remplacer le terme « conserver » par « privilégier » « une exposition au sud pour tous les logements ».
- Modifier le règlement comme suit :
 - (Article 1) Zone 1 AU : interdiction des ICPE dans la zone ;
 - (Article 6) « *Les constructions doivent s'implanter à une distance au moins égale à 4 mètres de l'alignement des voies publiques* » (3 mètres auparavant) ;
 - (Article 7) dans les zones U : « *les bassins des piscines doivent être implantés à une distance au moins égale à 1 mètre des limites séparatives* ».

Les remarques

Les riverains du quartier des Trompettes sont inquiets de la création de logements sociaux dans leur quartier car ils souhaitent que ce quartier reste le plus naturel possible et paisible (malgré une demande forte de constructibilité supplémentaire formulée à titre personnel par quelques personnes).

- Aucun commentaire relatif à l'implantation des piscines n'a été émis.

La règle d'implantation à 4 mètres a été plutôt bien accueillie malgré une demande de prise en compte de la taille des terrains pour l'application de cette règle.

L'exposition au sud « privilégiée » c'est-à-dire non obligatoire n'a pas été commentée par le public.

EN CONCLUSION :

- L'implantation de logements sociaux supplémentaire est important afin de permettre à la commune de rattraper son retard dans ce domaine. L'autorisation d'une emprise au sol de 100% des gabarits constructibles pour la création de logements locatifs sociaux et logements locatifs intermédiaires au lieu de 50%, devrait permettre de densifier les zones urbanisées et par voie de conséquence laisser à l'état naturel les parcelles encore végétalisées. Il conviendra avec une telle « règle de densification » de veiller scrupuleusement à la qualité architecturale des constructions et projets à venir afin de ne pas dénaturer la commune et donc d'appauvrir son attractivité.

En effet, si l'implantation de nouveaux logements sociaux est un impératif pour LA FARE LES OLIVIERS, la préservation de quartiers peu urbanisés l'est tout autant, le projet de création de logements sociaux dans le quartier dit « des Trompettes » devra donc respecter l'environnement paysager : les bâtiments devront rester de taille modeste et s'insérer dans la végétation en respectant ainsi les vues environnantes.

- L'implantation des piscines dans les zones U à une distance au moins égale à 1 mètre des limites séparatives semble être une règle de bon sens et très positive par rapport à la situation actuelle du règlement.

- L'exposition au sud non obligatoire, simplement « privilégiée » laisse davantage de souplesse aux projets futurs et semble constituer une amélioration au texte actuel du règlement.
- L'interdiction des ICPE dans la zone 1 AU située à proximité des habitations est de nature à préserver la santé et l'environnement des habitants. Cette disposition est donc positive sur ces deux plans.
- L'implantation à 4 mètres de l'alignement des voies publiques semble être de nature à améliorer la qualité de vie des occupants desdits logements (protection contre le bruit notamment) et à réduire les gabarits des constructions (permettant ainsi d'avoir plus de sols végétalisés, donc perméables, ce qui constitue une règle favorable d'un point de vue environnemental).

AVIS MOTIVE DU COMMISSAIRE-ENQUETEUR

En raison des motivations qui viennent d'être exposées, j'estime que le projet :

- Est de nature à augmenter le nombre de logements sociaux sur la commune ;
- Propose une urbanisation équilibrée préservant la commune d'une consommation excessive des zones non construites ;
- Est de nature à améliorer le règlement actuellement en vigueur.

En conséquence, j'émet un **AVIS FAVORABLE** au **Projet de Modification N°9 du Plan Local d'Urbanisme** de la commune de **LA FARE LES OLIVIERS** présenté à l'enquête publique.

Sans Réserve.

Fait à **MARSEILLE**

Le **23 février 2022**

Anne ROBERT-CHARY
Commissaire-Enquêteur



SERVICE URBANISME

Tél : 04 90 45 50 34

Fax : 04 90 45 50 28

**CERTIFICAT D'AFFICHAGE**

Je soussigné Joël YERPEZ, Premier Adjoint au Maire de la Commune de LA FARE LES OLIVIERS, délégué à l'urbanisme, certifie que :

L'avis d'enquête publique, qui s'est tenue du 3 janvier au 4 février 2022, relative à la modification n°9 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de La Fare les Oliviers, a été affiché **du 14 décembre 2022 au 8 février 2022** au service urbanisme de la Mairie (250 Avenue des Puisatiers), à l'Hôtel de Ville (Place Camille Pelletan) et sur les panneaux d'information de la ville. L'avis a aussi fait l'objet d'une communication sur le site internet et facebook de la commune, ainsi que sur les panneaux lumineux.

La Fare les Oliviers, le 09/02/2022

Joël YERPEZ

Premier Adjoint au Maire de La Fare Les Oliviers
Délégué à l'Urbanisme

■ HOTEL DE VILLE • B.P. 39 • Place Camille Pelletan 13580 La Fare les Oliviers
Tél. : 04 90 45 46 00 • Fax : 04 90 45 46 01 • www.la-fare-les-oliviers.fr

Madame Anne ROBERT-CHARY

Marseille, le 7 février 2022

Commissaire-Enquêteur

A

Monsieur le Maire

de la commune de LA FARE LES OLIVIERS

(Département des Bouches-du-Rhône)

Modification N°9 du Plan Local d'Urbanisme :

- Autoriser une emprise au sol de 100% des gabarits constructibles pour la création de logements locatifs sociaux et logements locatifs intermédiaires au lieu de 50%, sans modifier le nombre total de logements autorisés par l'OAP.
- En page 21 de l'OAP : remplacement du terme « conserver » par « privilégier » « une exposition au sud pour tous les logements ».
- Modification du règlement :
 - (Article 1) Zone 1 AU : interdiction des ICPE dans la zone ;
 - (Article 6) « *Les constructions doivent s'implanter à une distance au moins égale à 4 mètres de l'alignement des voies publiques* » (3 mètres auparavant) ;
 - (Article 7) dans les zones U : « *les bassins des piscines doivent être implantés à une distance au moins égale à 1 mètre des limites séparatives* ».

Arrêté Municipal en date du 4 juin 2021

Enquête publique du lundi 3 janvier 2022 au vendredi 4 février 2022

PROCES-VERBAL DE SYNTHESE

Des observations écrites et orales reçues lors de l'enquête publique

Monsieur le Maire,

L'Enquête publique étant maintenant close, je vous prie de trouver ci-après les observations.

Au cours de la période d'ouverture de l'enquête publique, 7 contributions ont été portées sur le registre ouvert en Mairie (5), le registre électronique (1) et par courrier (1).

Ces observations peuvent être résumées comme suit :

A/ Observations

Support	Observations	Avis Favorable	Avis Neutre ou Hors sujet	Avis Défavorable
Registre Mairie	5	2	1	2
Registre Electronique	1		1	
Courrier	1		1	

Copie de ces observations et courriers sont joints au présent procès-verbal.

Le détail des observations est repris ci-après :

I - Registre tenu en Mairie :

Date	Nom	Commentaire	Avis Favorable	Avis Neutre/Hors sujet	Avis Défavorable
18/01/2022	Mme Martine FULLANA	« La modification de la zone UC me paraît raisonnable pour préserver la biodiversité et la nature de cette partie ».	X		
18/01/2022	M et Mme BRAGANTI William et Sylvie	« Mr et Mme BRAGANTI William désirent que leur parcelle N°99 située chemin cavaire Des Crémades passe entièrement constructible et ils ne comprennent pas que le trait de limite constructible coupe leur terrain en deux et pensent qu'il s'agit à l'époque		X	

		d'une erreur, nous attendons que notre demande passe au conseil municipal.(zone U.C./et N). Ce terrain n'est pas boisé du tout et nous avons des constructions sur les côtés et au-dessus dans la colline. Nous rappelons que nous ne sommes pas dans la colline nous ».			
4/02/2022	M et Mme ALEZAUD BRIGNONE	« Propriétaire de la parcelle n°344 L implantation des constructions à 4 m, des limites séparatives, sont trop restrictives et limite considérablement la constructibilité de mon terrain. Je souhaiterais être informé du projet de construction des logements sociaux, sur la parcelle contigue à la mienne. Parcelle n0343 – 344 – 345. Mr et Me ALEZAUD BRIGNOLE Adresse 83 Route de l'Amelau 13580 La Fare les Oliviers. »			X
4/02/2022	M AMAOUCHE MADJID	« Résident en zone 2AUE Je suis d'accord avec l'implantation à 4 m des limites de propriété mais ma	X		

		zone étant limité à une occupation des sols limité à 30% cela nous empêche de développer notre zone correctement. »			
4/02/2022	Mme Joelle PERROT	« Je réside dans la zone 1 Aua impactée par cette révision du PLU. Je déplore la possibilité de bétonner en totalité une zone encore préservée sous couvert de logements sociaux alors que dans le même temps il est très difficile pour moi de faire d'autres constructions sur mon terrain. Je suis d'autant plus surprise que la commune n'est pas, ou pas encore, propriétaire du terrain. Je suis contre le fait, pour qui que ce soit, de ne pouvoir construire en limite de sa propriété au vu des surfaces des terrains, alors que cela s'est produit encore très récemment dans cette zone. »			X

II - Registre tenu à la Direction d'Aménagement du Territoire :

Néant – aucune visite.

III - Courrier :

Monsieur Patrick GUES a envoyé en Mairie en date du 26 janvier 2022, réceptionné le 27 janvier 2022 un courrier dont les termes sont retranscrits littéralement comme suit :

« Objet : Modification N°9 du plan local d'urbanisme et intégration de parcelles section AH01 dans cette modification, informations sur la rénovation de plusieurs maisons d'habitation dans le village, projet de leg au bénéfice de la commune pour l'entretien de la tombe familiale et du cimetière.

Monsieur le Maire,

(...)

1. Compte-tenu de la modification n°9 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de la Fare les Oliviers engagée par Madame la Présidente de la Métropole Aix-Marseille en date du 7 juillet 2021 et de l'enquête publique en cours, je vous demande d'étudier la possibilité de modifier le règlement d'urbanisme concernant les parcelles 370, 788c, 789, 791, 793, 794, 795, 382, 384, 725 de la section AH 01 afin de les intégrer à la zone UC (voir plan ci-joint).

Vous aviez promis cette modification à papa malheureusement décédé depuis un an.

Ces terrains sont viabilisés. Aujourd'hui (seules les parcelles 725 et 382 ont encore des oliviers) ils ne sont plus exploités. Il faut pourtant les entretenir et servent de dépotoir aux riverains. Compte tenu de ce contexte, de votre engagement auprès de mon père et de la demande de terrain à bâtir sur la commune, je sollicite cette modification qui me paraît justifiée d'autant plus que la vente de ces terrains me permettrait d'accroître un programme ambitieux de rénovation (voir ci-dessous).

(...) »

Ce courrier concernant une demande de modification du zonage est hors sujet par rapport à l'objet de l'enquête.

IV - Registre numérique :

Date	Nom	Commentaire	Avis Favorable	Avis Neutre/Hors sujet	Avis Défavorable
3/02/2022	Mme ESPOULLIER Marie France	"Bonjour, Je me présente: Mme ESPOULLIER Marie France et j'ai une propriété sur la		X	

		<i>commune de la Fare les Oliviers (67A Avenue du Général de GAULLE) , section HA N°331 .</i> <i>Notre parcelle est passée en zone N il y a quelques années.</i> <i>Après plusieurs courriers à M.Le Maire de la Fare , il m'a toujours été répondu d'attendre car la zone devait être réalisée dans le cadre de la procédure de révision générale du P.L.U.</i> <i>Je ne comprends pas pourquoi tout autour de moi il y a de nouvelles constructions qui émergent avec de très petits terrains....</i> <i>Je ne peux toujours pas : faire des travaux divers, me raccorder aux eaux usées et bénéficier de l'eau de la ville (Je possède un forage et avec la carrière derrière chez moi se pose un problème sanitaire).</i> <i>En vous remerciant par avance pour votre réponse,</i> <i>Très cordialement.</i>			
--	--	--	--	--	--

		Mme ESPOULLIER Marie-France Tel : 06.88.24.92.19"			
--	--	---	--	--	--

Au vu de ces commentaires, je vous serais reconnaissante de bien vouloir apporter pour les questions suivantes, vos éléments de réponse, point par point, tout en précisant que nombre d'entre elles ne rentrent pas dans le champ de l'enquête.

B/ Questions posées

1°) Pourquoi la parcelle n°99 appartenant à M et Mme BRAGANTI William et Sylvie, située chemin cavaire Des Crémades, a été « coupée en deux » au niveau du zonage : avec une partie devenue inconstructible parce qu'en zone naturelle et l'autre demeurant en zone urbaine ?

2°) La règle d'implantation à 4 mètres paraît excessive pour certains riverains, propriétaires de petites parcelles, vous paraît-il pertinent d'adapter cette règle d'implantation en fonction de la taille des terrains ?

3°) Le projet de création de logements sociaux sur la parcelle cadastrée section AE numéro 179 située dans le quartier des Trompettes inquiète particulièrement les riverains, lesquels souhaiteraient au mieux être associés au projet non défini à ce jour et au moins être informés de la teneur dudit projet et du dépôt du permis de construire. Dans ce contexte, avez-vous prévu une information particulière et supplémentaire aux règles légales d'informations pour les riverains ? Dans la négative, seriez-vous d'accord pour envisager une telle démarche ?

4°) Souhaitez-vous répondre aux questions particulières non situées dans le champ de l'enquête ? Dans l'affirmative, celles-ci peuvent être résumées comme suit :

- La limitation de la zone naturelle peut-elle dans une modification ultérieure du zonage contourner la parcelle de M et Mme BRAGANTI afin de rendre celle-ci entièrement constructible comme précédemment ?
- Le plafond de constructibilité de 30% dans la zone 2AUE peut-il être revu à la hausse ? (Question de Monsieur AMAOUCHE).
- Les parcelles 370, 788c, 789, 791, 793, 794, 795, 382, 384, 725 de la section AH 01 pourraient-elles être intégrées à la zone UC lors de la prochaine modification du zonage ? (Question de Monsieur GUES).
- La parcelle située au 67A Avenue du Général de GAULLE) , cadastrée section HA N°331 peut-elle être exclue de la zone N ? (Question de Madame ESPOULLIER)

Conformément aux termes de votre arrêté d'organisation de l'enquête publique, vous voudrez bien me transmettre ou me remettre, sous quinzaine, le document papier et dématérialisé au format Word comportant l'ensemble de vos réponses afin de me permettre d'élaborer ma propre analyse et la formulation de mon avis motivé.

Je vous prie de croire, Monsieur le Maire, en l'assurance de ma considération distinguée.

Marseille, le 7 février 2022

Le Commissaire Enquêteur

Madame Anne ROBERT-CHARY

Dossier E 013-200054807-20211019-25-21AR – Commune de LA FARE LES OLIVIERS-
Modification N°9 du Plan Local d'Urbanisme